



**addere revision**  
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

## **DAH Ejendomme Køge ApS**

**Tangmosevej 97**

**4600 Køge**

**(CVR-nr. 33 88 26 88)**

## **Årsrapport for 2018**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. april 2019

  
Rie Olsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

1

**Side****Selskabsoplysninger**

2

**Påtegninger**

Ledespåtegning

3

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

4

**Ledelsesberetning**

Beretning

6

**Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2018**

Anvendt regnskabspraksis

7

Resultatopgørelse

11

Balance

12

Noter

14

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**      DAH Ejendomme Køge ApS  
Tangmosevej 97  
4600 Køge

CVR-nr.:                      33 88 26 88  
Regnskabsperiode:        1. januar - 31. december 2018

**Direktion**        Henrik Olsen  
Linda Christensen  
Nicklas Christensen

**Revisor**         Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab  
Galoche Allé 6, 4600 Køge  
[www.addere.dk](http://www.addere.dk)

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2018 for DAH Ejendomme Køge ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

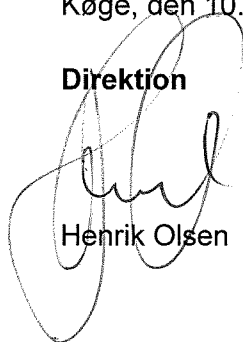
Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Ledelsesberetningen indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 10. april 2019

**Direktion**



Henrik Olsen



Linda Christensen



Nicklas Christensen

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

4

**Til kapitalejerne i DAH Ejendomme Køge ApS****Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for DAH Ejendomme Køge ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

**Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang**

5

**Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

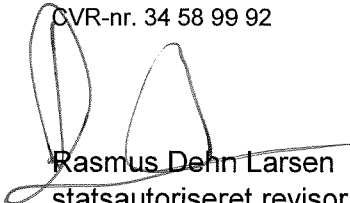
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Køge, den 10. april 2019

Addere Revision  
statsautoriseret revisionspartnerselskab

CVR-nr. 34 58 99 92



Rasmus Dønn Larsen  
statsautoriseret revisor  
mne40762

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er at drive virksomhed med investering og udlejning af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### Årets udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er et overskud på kr. 367.058. Der henvises i øvrigt til resultatopgørelsen for tiden 1. januar - 31. december 2018 og balancen pr. 31. december 2018.

Årets resultat vurderes af ledelsen som tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter ledelsens skøn indtruffet betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsregnskabet for DAH Ejendomme Køge ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### Væsentlige fejl

I forbindelse med gennemgangen af selskabets primobalance er der konstateret en fejl i beregningsgrundlaget for for udskudt skat.

Ledelsen har valgt at korrigere forholdet som en væsentlig fejl i henhold til årsregnskabslovens regler herom.

Korrekturen har medført en påvirkning af egenkapitalen pr. 31. december 2016 på t.kr. -238.

Herudover er resultatopgørelsen i 2017 påvirket med t.kr. 0 før skat og t.kr. -39 efter skat. Den akkumulerede effekt af korrekturen udgør således t.kr. -277 pr. 31. december 2017.

Bortset fra ovennævnte er der ikke sket andre væsentlige fejl.

### GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.



## Anvendt regnskabspraksis

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages der hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger indeholder de omkostninger, der er anvendt for at opnå virksomhedens nettoomsætning.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Moderselskabet Svane Køge Holding ApS er administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne. Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, indregnes i balancen som 'Gæld til tilknyttede virksomheder' eller 'Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder'.

## Anvendt regnskabspraksis

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og eventuel restværdi:

Bygninger, 40-50 år

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 6 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver omfatter, afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvis disse - bortset fra ved virksomhedsovertagelser - er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Udskudte skatteforpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet, i det omfang der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

11

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.254.450</b>	<b>1.169.026</b>
Af- og nedskrivninger	-376.269	-439.336
<b>Driftsresultat</b>	<b>878.181</b>	<b>729.690</b>
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder	-100.659	-89.645
Andre finansielle omkostninger	-304.283	-419.645
<b>Resultat før skat</b>	<b>473.239</b>	<b>220.400</b>
2 Skat af årets resultat	-106.181	-109.450
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>367.058</b>	<b>110.950</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	367.058	110.950
<b>Anvendelse i alt</b>	<b>367.058</b>	<b>110.950</b>

Balance pr. 31. december

12

## AKTIVER

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger	16.509.639	16.376.794
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	91.869	781.118
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>16.601.508</b>	<b>17.157.912</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b>16.601.508</b>	<b>17.157.912</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	42.917	10.353
Periodeafgrænsningsposter	9.171	11.672
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>52.088</b>	<b>22.025</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b>52.088</b>	<b>22.025</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b>16.653.596</b>	<b>17.179.937</b>

Balance pr. 31. december

13

**PASSIVER**

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital	80.000	80.000
Overført resultat	1.647.025	1.279.967
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>1.727.025</b>	<b>1.359.967</b>
Udskudt skat	587.415	546.309
<b>HENSÆTTELSER I ALT</b>	<b>587.415</b>	<b>546.309</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6.838.536	7.341.906
Anden gæld	233.276	213.776
<b>3 Langfristet gæld i alt</b>	<b>7.071.812</b>	<b>7.555.682</b>
Gæld til realkreditinstitutter	503.436	499.312
Kreditinstitutter m.v.	2.606.057	2.228.037
Leverandører af varer og tjenesteydelser	107.504	93.188
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.697.096	4.692.110
Anden gæld	353.251	205.332
<b>Kortfristet gæld i alt</b>	<b>7.267.344</b>	<b>7.717.979</b>
<b>GÆLD I ALT</b>	<b>14.339.156</b>	<b>15.273.661</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>16.653.596</b>	<b>17.179.937</b>
<b>4 Eventualposter</b>		
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Der har i regnskabsåret ikke været ansatte.		
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	65.075	-30.800
Årets regulering af udskudt skat	41.106	140.250
Regulering vedrørende sidste år	0	0
	<u>106.181</u>	<u>109.450</u>
<b>3 Langfristet gæld</b>		
Heraf forfalder til betaling efter mere end 5 år	<u>4.767.000</u>	<u>5.525.000</u>
<b>4 Eventualposter</b>		
<b>Leasingforpligtelser</b>		
Selskabet har indgået leje- og leasingaftaler for følgende beløb:		
Leasingaftaler uopsigeligt i 2,5 år, forpligtelse	<u>126.000</u>	

**Sambeskatning**

DAH Ejendomme Køge ApS hæfter solidarisk for den samlede skat af sambeskatningsindkomst samt indeholdt udbytteskat og renter for alle de selskaber, der er omfattet af sambeskatningen, indtil de er betalt til SKAT. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Svane Køge Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen.

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Realkredit pantebrev i ejendomme, nominelt	<u>9.857.000</u>	
Bogført værdi af ejendomme	<u>16.509.639</u>	
Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:		
Skadesløsbrev med pant i grunde og bygninger	<u>5.000.000</u>	
Bogført værdi af ejendom	<u>12.852.013</u>	